



T R I E S E N B E R G

REGLEMENT

über die Abgabe von Bauland im
Baurecht für Wohneigentum

Inhaltsverzeichnis

1. ZWECK.....	3
2. BERECHTIGUNG.....	3
3. PRIORISIERUNG	3
4. VERGABERECHT, BEKANNTMACHUNG	4
5. AUSSCHLUSSGRÜNDE.....	4
6. EINKOMMENS- UND VERMÖGENSNACHWEIS.....	4
7. BEBAUUNGSART, EINZEL- UND GRUPPENÜBERBAUUNGEN	4
8. VERTRAGSDAUER, ÜBERTRAGBARKEIT	5
9. BELASTUNGEN.....	5
10. BAURECHTSZINS.....	5
11. VERMIETUNG	6
12. VORKAUFSRECHT AM BAURECHTSGRUNDSTÜCK.....	6
13. VORZEITIGER HEIMFALL	6
14. RÜCKKAUFSRECHT UND VORKAUFSRECHT AM STOCKWERKEIGENTUM AUF BAURECHTSBASIS	7
15. ORDENTLICHER HEIMFALL.....	8
16. ERWERB VON EIGENTUM AM BAURECHT	8
17. ÄNDERUNGEN UND ANPASSUNGEN DES REGLEMENTS	8
18. INKRAFTTRETEN UND GELTUNGSBEREICH.....	8

1. Zweck

Im Leitbild "Triesenberg läba, erläba" der Gemeinde ist formuliert, dass Triesenberg der attraktivste Wohnort in Liechtensteins ist und das Wohnen in Triesenberg bezahlbar ist.

Um den privaten Wohnungsbau innerhalb der Gemeinde Triesenberg zu erleichtern und zu fördern, stellt die Gemeinde Triesenberg auch ausserhalb der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung des Wohnbaues (WBFG) Bauland zur Verfügung, das zweckentsprechend erschlossen wird. Dieses wird in Form von selbständigen und dauernden Baurechten im Sinne von Art. 251 ff. des Sachenrechtes oder von Stockwerkeigentumseinheiten auf Baurechtsbasis gemäss den Bestimmungen dieses Reglements an Bauinteressenten abgegeben.

Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die Vergabe von Bauparzellen in Form von selbständigen und dauernden Baurechten oder Stockwerkeigentumseinheiten auf Baurechtsbasis zur Förderung des privaten Wohnbaus.

2. Berechtigung

Baurechte werden abgegeben an:

- 1) Triesenberger Bürger, unabhängig von ihrem derzeitigen Wohnsitz;
- 2) Liechtensteinische Staatsangehörige und ihnen gleichgestellte Personen mit vorausgegangenem, ununterbrochenem 20-jährigem Wohnsitz in Triesenberg. Die Wohnsitzverlegung in eine andere liechtensteinische Gemeinde, nach dem ununterbrochenen 20-jährigen Wohnsitz in Triesenberg, ist irrelevant, sofern diese nicht länger als 1/3 des Lebensalters dauerte;

Studien- und Ausbildungsaufenthalte im Ausland gelten nicht als Wohnsitzunterbrechung.

3. Priorisierung

Gibt es mehrere Bewerber für ein Baurecht, werden sie in nachfolgender Reihenfolge berücksichtigt:

- 1) Triesenberger Bürger, verheiratet, mit minderjährigen Kinder
- 2) Triesenberger Bürger, verheiratet, ohne Kinder
- 3) Liechtensteinische Staatsangehörige, verheiratet, mit minderjährigen Kinder
- 4) Triesenberger Bürger, alleinstehend
- 5) Liechtensteinische Staatsangehörige, verheiratet, ohne Kinder
- 6) Liechtensteinische Staatsangehörige, alleinstehend

In Konkubinat oder eingetragener Partnerschaft lebende Personen sind verheirateten gleichgestellt. Ein Konkubinat liegt vor, wenn eine Person mit einer anderen Person in eheähnlicher Gemeinschaft für eine Dauer von mehr als 5 Jahren lebt und eine rechtsverbindliche Unterstützungserklärung vorliegt.

Geschiedene, verwitwete oder nicht mehr in Konkubinat lebende Personen sind alleinstehenden Personen gleichgestellt.

Alleinerziehende, die minderjährige Kinder in Erziehung und Pflege haben, sind Verheirateten gleichgestellt.

Gibt es mehrere Baurechtswerber innerhalb einer Kategorie, so richtet sich die Reihenfolge nach dem Bewerbungseingang.

4. Vergaberecht, Bekanntmachung

Die Gemeinde Triesenberg bestimmt, wann und wo Baurechte vergeben werden. Auf Zuteilung eines Baurechts von Seiten der Gemeinde besteht kein Rechtsanspruch. Die Bekanntmachung der zur Vergabe vorgesehenen Baugründe erfolgt durch öffentliche Ausschreibung.

5. Ausschlussgründe

Als Bewerber ist auf jeden Fall ausgeschlossen, wer selbst Eigentümer eines im Fürstentum Liechtenstein gelegenen Wohnhauses, einer Eigentumswohnung oder einer Bauparzelle ist. Dem Eigentum ist gleichgestellt ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 251 ff. des Sachenrechtes.

Ein Bewerber ist auch dann ausgeschlossen, wenn seine Eltern, seine Schwiegereltern, sein Ehegatte oder eines seiner minderjährigen Kinder über den Eigenbedarf hinaus über Bauparzellen, Wohnhäuser oder Stockwerkseigentumswohnungen verfügen, ausgenommen Feriendomizile.

Die Gemeinde Triesenberg behält sich das Recht vor, einen Bewerber auch dann auszuschliessen, wenn dieser innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor seiner Bewerbung eine Bauparzelle, ein Wohnhaus oder eine Stockwerkeigentumswohnung veräussert hat.

Als Bewerber ist auch ausgeschlossen, wer bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Baurecht erhalten hat.

6. Einkommens- und Vermögensnachweis

Die Gemeinde Triesenberg verlangt vom Bewerber einen Nachweis, woraus hervorgeht, dass er über einen Erwerb und/oder ein Vermögen verfügt, welches Finanzierung, Verzinsung, Amortisation, Betrieb und Unterhalt des Objektes gewährleistet. Erfüllt er diese Bedingung nicht, so ist der Bewerber von der Übernahme eines Baurechtes auszuschliessen.

7. Bebauungsart, Einzel- und Gruppenüberbauungen

Die im Baurecht abgegebenen Bauparzellen müssen wohnbauförderungskonform und energieeffizient (z.B. Minergie) bebaut werden.

Für die Vergabe der Baurechte von kleineren Parzellen gilt der Grundsatz, dass die Gemeinde den Baurechtsboden vergibt und der Baurechtsnehmer das Gebäude in eigener Verantwortung und nach den eigenen Vorstellungen plant, finanziert und baut.

Bei der Vergabe von grösseren Parzellen, die sich für eine grössere Überbauung durch mehrere Baurechtsnehmer eignen, kann die Gemeinde Triesenberg ein Überbauungskonzept erstellen. Die Gemeinde Triesenberg kann die Kosten der Erstellung des Überbauungskonzeptes von den Baurechtsnehmern rückfordern, wobei jeder Baurechtsnehmer den gleichen Anteil trägt. Die Erstellung der Ausführungspläne, die Finanzierung und das Erstellen der Gebäude erfolgen in eigener Verantwortung, auf eigene Kosten und nach eigenen Vorstellungen im Rahmen des Überbauungskonzeptes durch die Baurechtsnehmer. Die Baurechtsnehmer können zu diesem Zwecke eine Gesellschaft bilden.

Reicht bei grösseren Überbauungen das Überbauungskonzept nicht aus, um eine Zuteilung der Wohneinheiten gemäss der Prioritätsordnung zu vergeben, so kann die Gemeinde die Planung bis zum Vorprojekt vornehmen. Die Kosten für das Vorprojekt werden anteilmässig auf die Baurechtsnehmer verteilt.

Übergibt die Gemeinde Triesenberg ein Baurechtsgrundstück mit einem Abbruchobjekt, so übernimmt die Gemeinde Triesenberg die Kosten für den Abbruch.

Die für die Erstellung der Baurechtsverträge anfallenden Kosten trägt die Gemeinde Triesenberg. Die Kosten für allfällige Stockwerkbegründungs- oder Dienstbarkeitsverträge tragen die Baurechtsnehmer.

Jeder Bewerber, dem ein Baurecht zugeteilt wird, übernimmt damit die Verpflichtung, dieses innerhalb von 2 Jahren zu überbauen, sobald die Bebaubarkeit sichergestellt ist.

8. Vertragsdauer, Übertragbarkeit

Das zur Vergabe gelangende Baurecht wird in der Regel auf die Dauer von 60 Jahren errichtet. Es ist vererblich und im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements auch übertragbar.

Eine Veräusserung des Baurechtes ist frühestens nach 10 Jahren möglich. Eine Veräusserung erfordert in jedem Falle die Einwilligung der Gemeinde Triesenberg.

Nach Ablauf der vereinbarten Dauer fällt das Gebäude dem Grundeigentümer heim.

Die Gemeinde kann das Baurecht verlängern oder erneuern. Detailliert wird dies vertraglich geregelt.

9. Belastungen

Das Baurecht darf mit Grundpfandrechten oder auch anderen dinglichen Rechten belastet werden. Die Begründung von Unterbaurechten ist jedoch untersagt.

10. Baurechtszins

Für die Übernahme eines Baurechtes ist ein jährlicher Baurechtszins zu entrichten, der jeweils im Nachhinein auf das Ende eines Kalenderjahres zur Zahlung fällig wird.

Der Baurechtszins wird von der Gemeinde Triesenberg für jedes vergebene Baurecht separat festgelegt, gemäss folgendem Verfahren:

- 1) Als Basis dient der amtlich geschätzte Verkehrswert (Marktwert) der Parzelle, zu Lasten welcher ein Baurecht begründet wird, zum Zeitpunkt der Begründung des Baurechtes.
- 2) Aus diesem Wert wird ein jährlicher Ertrag von 2 % errechnet, was den jährlichen Baurechtszins ergibt.

Der bei Vertragsabschluss fixierte Baurechtszins wird in der Weise wertgesichert, dass er jeweils per 1. Januar anzupassen ist, wenn sich der offizielle liechtensteinische Lebenshaltungskosten-Index im abgelaufenen Kalenderjahr verändert hat. Als Basiszahl gilt dabei der Index-Stand am Ende des Monats des Vertragsabschlusses. Der sich aufgrund der Index-Schwankung ergebende Mehr- oder Minderbetrag ist bei Fälligkeit des jährlichen Baurechtszinses zu berücksichtigen. Eine durch Index-Schwankung bedingte Erhöhung oder Reduktion des Baurechtszinses kann sowohl von der Gemeinde Triesenberg als auch vom Baurechtsnehmer bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahres rückwirkend für das gesamte Jahr geltend gemacht werden.

Sollte der offizielle liechtensteinische Lebenshaltungskosten-Index während der Laufzeit des Baurechtsvertrages nicht mehr verlautbart werden, ist an seiner Stelle als Wertsicherungsbasis ein möglichst artverwandter Index heranzuziehen.

Die Abgeltung des Baurechtszinses erfolgt durch Bezahlung des jährlichen Baurechtszinses am Ende eines Kalenderjahres.

Die Gemeinde Triesenberg ist berechtigt, zur Sicherung des vereinbarten Baurechtszinses die Eintragung eines Grundpfandrechtes am entsprechenden Baurecht zu verlangen, welches den dreifachen Jahresbetrag des vereinbarten Baurechtszinses sicherstellt.

Die Gemeinde Triesenberg behält sich zudem das Recht vor, nach Ablauf von jeweils 10 Vertragsjahren den Baurechtszins für eine weitere 10-jährige Periode aufgrund der dannzumal gegebenen Bodenwert-Verhältnisse neu festzulegen.

11. Vermietung

Der Bewerber muss die Baurechts-Wohnbaute selbst bewohnen. Eine Vermietung derselben ist nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen kann die Gemeinde einer Vermietung für die Dauer der ersten 3 Jahre nach Baufertigstellung bewilligen.

12. Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Triesenberg als Eigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 64 Abs. 2 Sachenrecht hat. Für den Fall, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausübt, ist sie lediglich verpflichtet, den Gebäudeschätzwert gemäss amtlicher Schätzung der Schätzungskommission des Fürstentums Liechtenstein zu bezahlen. Dabei ist der amtliche Zeitwert massgebend, d.h. der Schätzwert des Gebäudes unabhängig von Nutzen und Funktion des Gebäudes. Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet.

13. Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Bauberechtigte sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder wesentliche Vertragsbestimmungen verletzt, ist die Grundeigentümerin berechtigt, durch

einfache schriftliche Erklärung den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen und die Übertragung des Baurechtes auf sich selbst zu verlangen. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:

- 1) Nichtteilnahme an der geplanten Überbauung.
- 2) Nichtbeachtung der für die Überbauung angesetzten Frist.
- 3) Nichtbeachtung des von der Gemeinde Triesenberg für die Überbauung verbindlich erklärten Richt- oder Gestaltungsplanes.
- 4) Wenn sich nachträglich herausstellt, dass ein Bewerber seine Berücksichtigung durch wissentlich falsche Angaben oder Verheimlichung erheblicher Umstände erschlichen hat.
- 5) In all jenen Fällen, in denen ein Bewerber die Durchführung der geplanten Überbauung ungerechtfertigt verzögert oder verhindert.
- 6) Nichtbeachtung der Bestimmungen dieses Reglements über die Vermietung.
- 7) Nichtbezahlung des Baurechtszinses, obschon eine Nachfrist von 3 Monaten zur Zahlung gesetzt wurde.

Für den Fall, dass die Gemeinde Triesenberg den vorzeitigen Heimfall nach Art. 251e ff. Sachenrecht geltend macht, so hat sie dem Bauberechtigten eine angemessene Heimfallsentschädigung zu entrichten. Die Gemeinde ist lediglich verpflichtet, 70% des Gebäudeschätzwertes gemäss amtlicher Schätzung der Schätzungskommission des Fürstentums Liechtenstein zu bezahlen. Dabei ist der amtliche Zeitwert massgebend, d.h. der Schätzwert des Gebäudes unabhängig von Nutzen und Funktion des Gebäudes. Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet. Nicht ersetzt werden baugesetzes- oder bauordnungswidrige sowie nicht reglementkonforme Investitionen. Der jeweilige Bauberechtigte ist verpflichtet, Kopien der bereinigten Pläne und der Bauabrechnungen der Gemeinde Triesenberg auszuhändigen.

Die mit der Ausübung des vorzeitigen Heimfalls entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bewerbers.

Ist das Baurecht im Zeitpunkt des vorzeitigen Heimfalls mit Grundpfandrechten belastet, sind aus der Entschädigung vorweg die Grundpfandgläubiger zu befriedigen.

14. Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht am Stockwerkeigentum auf Baurechtsbasis

Verkauft die Gemeinde Triesenberg an einen Bewerber eine Stockwerkeigentums-Einheit auf Baurechts-Basis, behält sie sich in jedem Falle ein Rückkaufsrecht vor. Als Gründe für die Geltendmachung des Rückkaufsrechtes gelten dieselben wie beim vorzeitigen Heimfall. Der Rückkaufpreis berechnet sich gleich wie beim Vorkaufsrecht.

Verkauft die Gemeinde Triesenberg an einen Bewerber eine Stockwerkeigentums-Einheit auf Baurechts-Basis, vereinbart sie in jedem Falle ein Vorkaufsrecht an der Stockwerkeigentumseinheit.

15. Ordentlicher Heimfall

Erlischt ein Baurecht durch Zeitablauf, so fällt das Bauwerk der Baurechtsgeberin anheim. Die Baurechtsgeberin hat das heimfallende Bauwerk in der Höhe von 70% des amtlichen Zeitwertes zu entschädigen. Für die Einräumung des Baurechts ist kein Ersatz geschuldet. Nicht ersetzt werden baugesetzes- oder bauordnungswidrige sowie nicht reglementkonforme Investitionen.

16. Erwerb von Eigentum am Baurecht

Die Gemeinde Triesenberg kann auf Antrag eines Baurechtswerbers das Grundstück oder den Stockwerkeigentumsanteil am Stammgrundstück verkaufen. Den Kaufpreis bildet der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs, abzüglich der vom Baurechtsnehmer bezahlten Baurechtszinsen.

Die Entscheidung darüber, ob ein Verkauf stattfindet, liegt im freien Ermessen der Gemeinde Triesenberg und ein Baurechtsnehmer hat keinen Rechtsanspruch auf einen Vertragsabschluss.

In den einzelnen Baurechts- und Kaufverträgen wird das Vorkaufsrecht des Bauberechtigten am belasteten Grundstück aufgehoben. Ebenso wird das Vorkaufsrecht des Käufers eines Stockwerkeigentumsanteiles am Baurechtsgrundstück und am entsprechenden Miteigentumsanteil an der Stammparzelle gegenüber der Gemeinde Triesenberg aufgehoben. Diese vertraglichen Regelungen sind notwendig, damit die Miteigentumsanteile am Stammgrundstück ohne Vorkaufsrecht des anderen Miteigentümers verkauft werden können gemäss Art. 64 Sachenrecht.

17. Änderungen und Anpassungen des Reglements

Die Gemeinde Triesenberg behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

Dieses Reglement wird vom Gemeinderat jeweils nach 10 Jahren auf seine Aktualität überprüft.

18. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Das Reglement wurde vom Gemeinderat Triesenberg an seiner Sitzung vom 14. September 2021 genehmigt und tritt am 1. Oktober 2021 in Kraft.

Auf alle vor Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossenen Baurechtsverträge findet dieses Reglement keine Anwendung.

GEMEINDEVORSTEHUNG TRIESENBERG


Christoph Beck, Vorsteher